



Arrêté préfectoral du 03 FEV. 2026

portant déclaration d'utilité publique du projet de création de réserves foncières sur les sites « Brochet les Boudins », « Les Tries-Chassot » et « Rue des Loutres » sur la commune de Royan

Le Préfet de Charente-Maritime
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Brice BLONDEL, Préfet de la Charente-Maritime ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2025 donnant délégation de signature à M. Emmanuel CAYRON, Secrétaire général de la préfecture de la Charente-Maritime, et organisant sa suppléance ;

Vu la convention n°17-21-072 d'action foncière signée le 5 octobre 2021 pour la création de logements locatifs sociaux sur la commune de Royan, entre l'État, la ville de Royan et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la convention opérationnelle n°17-23-019 d'action foncière signée le 1^{er} février 2023 pour la réalisation de logements sociaux sur les sites objet de la DUP multisites sur la commune de Royan, entre la ville de Royan et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et son avenant n°1 signé le 29 février 2024 ;

Vu la délibération de la commune de Royan du 20 février 2024, demandant à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique dite multisites « Brochet les Boudins » « Les Tries-Chassot » « Rue des Loutres » et de solliciter le préfet pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe pour ce projet ;

Vu les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire transmis par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 4 mars 2025 portant ouverture d'une enquête publique du 7 au 28 avril 2025 préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création de réserves foncières sur les sites « Brochet les Boudins » « Les Tries-Chassot » « Rue des Loutres » à Royan et d'une enquête parcellaire conjointe ;

Vu les pièces indiquant que les formalités de publicité, d'affichage et de notification ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur ;

Vu le rapport et les conclusions motivées émis par le commissaire enquêteur le 5 juin 2025 ;

Vu la délibération conseil municipal de la commune de Royan du 28 juillet 2025, par laquelle le conseil :

- prend acte des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur décide de répondre favorablement aux recommandations formulées par le commissaire enquêteur :

- retrait des parcelles BI 0793, BI 0794, BK 0705 et BK 0706,
- modification de l'emprise foncière touchant les parcelles BI 0637 et BI 0639 par alignement de la parcelle BI 0205,
- reconsidération de l'intégration de la parcelle BD 0520 après consultation du propriétaire afin qu'il conserve un droit d'accès libre à son garage.

- confirme l'intérêt général du projet d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social sur la commune de Royan,

- décide d'autoriser l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Charente-Maritime, la déclaration d'utilité publique pour ce projet et autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier adjoint agissant par délégation, à signer tout document relatif à cet objet ;

Vu le courrier du 17 octobre 2025 par lequel le directeur de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sollicite la déclaration d'utilité publique pour le projet de création de réserves foncières sur les sites « Brochet les Boudins » « Les Tries-Chassot » « Rue des Loutres » sur la commune de Royan ;

CONSIDÉRANT que le parc de logement sur la commune de Royan se caractérise par une part importante de résidences secondaires soit une offre de logement limitée qui ne permet pas de répondre aux besoins de nouveaux ménages ;

CONSIDÉRANT la forte pression foncière sur la commune qui génère un prix du foncier trop onéreux et inaccessible pour la population la plus modeste ;

CONSIDÉRANT la carence de la commune au titre de ses obligations de production de logements locatifs sociaux imposés par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

CONSIDÉRANT que l'offre résidentielle de la commune de Royan n'est pas assez diversifiée notamment en termes d'habitat social ;

CONSIDÉRANT que le périmètre du projet de développement de l'offre de logement social sur la commune de Royan (d'une superficie globale d'environ 11,91 hectares) est situé dans plusieurs dents creuses au cœur du tissu urbain de la ville ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de la révision de son PLU, la commune a identifié plusieurs dents creuses pour lesquelles deux OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ont été définies sous le nom de « Brochet les Boudins » et « Les Tries-Chassot » et une servitude mixte sociale pour le site « Rue des Loutres » ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime ;

ARRÊTE :

Article 1 : Est déclaré d'utilité publique le projet de création de réserves foncières sur les sites « Brochet les Boudins », « Les Tries-Chassot » et « Rue des Loutres » sur la commune de Royan tel qu'il figure aux plans et documents exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet (annexe 1).

Article 2 : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a la possibilité d'acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les emprises nécessaires à la réalisation de ce projet dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie de Royan et publié par tout autre moyen en usage dans cette commune. Un certificat établi par le maire attestera de l'exécution de cette formalité.

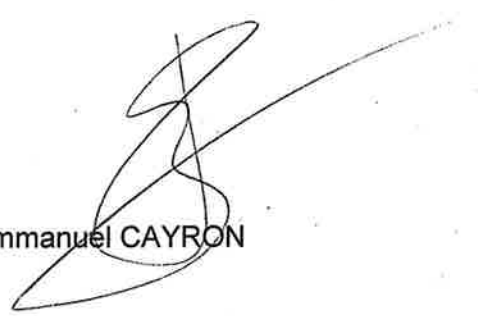
Article 4 : Toute personne intéressée qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal Administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - BP 541 - 86020 Poitiers cedex) d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication ou de la notification de la décision attaquée. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette dernière démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

Le Tribunal Administratif de Poitiers peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Article 5 : Le secrétaire général de la préfecture de la Charente-Maritime, le Maire de Royan, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture par les soins du Préfet et dont une copie sera adressée à la direction départementale des territoires et de la mer de la Charente-Maritime.

La Rochelle, le 03 FEV. 2026

Pour Le Préfet,
Le Secrétaire Général


Emmanuel CAYRON



Synthèse de la Déclaration d'Utilité Publique

Création de réserves foncières sur les sites « Brochet les Boudins », « Les Tries Chassot », «
rue des Loutres » –

sur la Commune de Royan (17)

Préambule

Le présent document, établi en application des dispositions de l'article L 122-1 du Code de l'Expropriation, synthétise les raisons qui justifient l'utilité publique de l'opération ainsi que les résultats de la consultation du public.

Intérêt général de l'opération

La commune de Royan s'insère au sein de la communauté d'agglomération Royan Atlantique. Elle se situe dans la rive droite de l'embouchure de l'estuaire de la Gironde, à proximité de l'océan Atlantique, à 60 km au sud de La Rochelle et à 94 km au nord de Bordeaux. La commune de Royan s'étend sur 19,3km².

La commune de Royan présente un dynamisme démographique important en raison du phénomène d'héliotropisme et du développement des résidences secondaires. Elle est passée de 18138 habitants à 18499 en 2018. La pression exercée par l'accroissement des résidences secondaires, au nombre de 9804 en 2018, corrélé au déséquilibre des résidences principales, au nombre de 10986 en 2018, ainsi que le prix du foncier ont constitué un obstacle au développement de l'offre de logement social.

Le taux de LLS était de 10,15% en 2019 et ne respectait pas l'objectif de production fixé à 25% par la loi SRU. L'objectif global de réalisation de LLS pour la période triennale 2017-2019 était de 612 logements. Cependant, le bilan triennal fait état d'une réalisation globale de 350 LLS, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 57.19%. Face à l'insuffisance des logements sociaux, la commune de Royan a fait l'objet d'un arrêté de carence n° 2020-17-12-003 en date du 11 décembre 2020 au titre de la période triennale 2017-2019. Par la suite, le 23 décembre 2020 la préfecture de la Charente-Maritime a émis l'arrêté n° 2020-17-12-013 portant délégation du droit de préemption urbain sur la commune de Royan.

La commune n'ayant pas atteint le taux requis, elle est soumise à un plan de rattrapage, dont le rythme est fixé à 50% de logements manquants pour la période triennale 2020-2022. L'objectif de rattrapage pour cette période est fixé à 900 LLS à réaliser, avec un minimum de 270 PLAI et un maximum de 270 PLS. Par conséquent, des emprises foncières ont été intégrées dans des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de la commune, approuvé le 03 juin 2021, afin de promouvoir la réalisation des logements sociaux participant à l'atteinte des objectifs de la commune.

La commune ayant réalisé près de 30% de ses objectifs assignés et ayant obtenus près de 600 agréments sur les deux derniers bilans triennaux, elle n'est plus carencée au titre de la loi SRU par arrêté préfectoral en date 29 décembre 2023. Toutefois, elle reste déficitaire au titre de la loi SRU et se doit de poursuivre ses efforts et notamment respecter les engagements pris dans le Contrat de Mixité Social approuvé par le conseil municipal de Royan le 22 février 2024 (annexe 4).

À ce titre, les objectifs du triennal 2023-2025 s'élèvent à 564 LLS. Toutefois, le taux de rattrapage retenu étant de 25% dans le cadre du CMS, 427 LLS devront être agréé durant cette période.

Les opportunités foncières étant rares au sein de son enveloppe urbaine, la collectivité souhaite obtenir de façon active et urgente la maîtrise foncière de plusieurs propriétés formant des dents creuses réparties dans l'enveloppe urbaine de Royan sur un total cumulé de 16,88 ha, dont 11,91 ha sur les sites de Brochet les Boudins, Les Tries Chassot et Rue des Loutres. Des opérations d'habitat (environ 800 logements possibles) pourront y être réalisées en densification de l'urbanisation, intégrant une part minimale moyenne de 60% de logements locatifs sociaux.

Convention EPFNA

L'EPFNA et la commune de Royan ont signé le 01 février 2023 une convention opérationnelle n°17-23-019 pour la réalisation de logements sur les sites objets de la DUP multisites. Cette convention a pour objectif de mettre en œuvre une stratégie foncière sur la commune de Royan visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune.

Un avenant n°1 a été signé le 29 février 2024.

Dans le cadre de la convention, un périmètre d'intervention correspondant au périmètre de la DUP a été délimité.

Périmètre de la DUP

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune a identifié plusieurs dents creuses d'environ 12 hectares, au cœur du tissu urbain de la ville et pour lesquelles deux OAP ont été définies sous le nom Brochet Les Boudins et Les Tries Chassot. Le Site de la Rue des Loutres ne comporte d'OAP, en revanche, il bénéficie d'une servitude de mixité sociale. Le repérage de ces fonciers a abouti à la réalisation d'études sommaires, dans le cadre de définition des OAP et conduisant à un capacitaire de 700 logements.

Il en ressort que la maîtrise foncière urgente s'impose afin d'engager de nouvelles opérations de production de logements sociaux permettant à la commune de se rapprocher du taux réglementaire de 25%; soit un besoin de 1711 logements.

Le périmètre porte sur les parcelles cadastrées suivantes :

- Site n°1 Brochet les Boudins : BD n°0355, 0363, 0362, 0032, 0519, 520 et BE n° 0212, 0213, 0112
- Site n°3 Les Tries-Chassot : BI n°0339, 0340, 0333, 0336, 0178, 0179, 0180, 0181, 0329, 0321, 0717, 0162, 0719, 0548, 0161, 0158, 0155, 0157, 0156, 0893, 0894, 0895, 0896, 0148, 0182, 0183, 0184, 0458, 0457, 0187, 0237, 0188, 0189, 0456, 0455, 0454, 0262, 0283, 0205, 0794, 0793, 0639, 0637, BH n° 0055, 1009, 0054, 1006, 1003, 0999 et BK n° 0706, 0705, 0704 et 472 ;
- Site n°4 Route des Loutres BT n°136.

D'une contenance totale de 11,91 hectares.

COMMUNE DE ROYAN (17)

Déclaration d'Utilité Publique



COMMUNE DE ROYAN (17)
Déclaration d'Utilité Publique
Plan parcellaire
Brochet-Les Boudins



COMMUNE DE ROYAN (17)
Déclaration d'Utilité Publique
Plan parcellaire
Les Tries-Chassot



□ Périmètre de la DUP 92086 m²

COMMUNE DE ROYAN (17)
Déclaration d'Utilité Publique
Plan parcellaire
Rue des Loutres



□ Périmètre de la DUP 2588 m²

Cet ensemble de parcelles enclavées au cœur de l'enveloppe urbaine qui s'est développée en retrait de la frange océane, présente de fait, un potentiel de densification particulièrement intéressant.

L'EPFNA a proposé aux différents propriétaires d'acquérir les parcelles. Les démarches n'ont à ce jour pu aboutir. La commune a décidé de lancer une procédure de DUP afin de maîtriser rapidement le foncier, dans le but d'atteindre à court terme les objectifs fixés par l'Etat en matière de logements sociaux.

À ce jour, environ 3,67 hectares sont sous maîtrise foncière publique.

Objectifs de l'intervention :

Sur un territoire à l'offre foncière fortement contrainte et faisant face à une forte pression sur son marché immobilier, la DUP a pour ambition la constitution de réserves foncières mobilisables afin de développer un habitat abordable et diversifié avec des services de proximité (développement du parc de logements sociaux, logements collectifs...) afin de rééquilibrer l'offre et répondre aux besoins de nouveaux ménages, tout en contribuant au rattrapage des objectifs de production de logements locatifs sociaux de la commune au titre de la loi SRU.

Le taux de logements locatifs sociaux (LLS) de la ville de Royan était de 10,15% en 2019, loin de l'objectif de production de 25% de LLS fixé par la loi SRU. Ainsi, l'objectif triennal de la ville de Royan pour la période 2017-2019 établissait la réalisation de 612 logements sociaux, n'ayant été achevé qu'à 57,19%, avec une réalisation globale de 350 LLS.

En raison de l'insuffisance de logements sociaux, la commune de Royan a fait l'objet d'un arrêté de carence, l'arrêté n° 202017-12-003 du 11 décembre 2020, au titre de la période triennale 2017-2019. Par la suite, la Préfecture de la Charente-Maritime a arrêté une délégation du droit de préemption urbain sur la commune de Royan (arrêté n° 2020-17-12-013).

La commune de Royan est soumise à un plan de rattrapage et est tenue de réaliser 50% des logements manquants sur la période triennale 2020-2022. L'objectif étant ainsi fixé est de réaliser 900 LLS, avec un minimum de 270 PLI et un maximum de 270 PLS.

La déclaration d'utilité publique permettra, à court terme, de parvenir à la maîtrise du foncier (par voie amiable ou expropriation), en vue du développement de l'offre de logement social par la mobilisation de dents creuses dans l'enveloppe urbaine existante, conformément aux objectifs du SRADDET et du ScoT en matière d'équilibre de l'habitat, mais aussi conformément au PLU pour lequel la création des réserves foncières permettra de répondre à plusieurs de ses orientations en matière de renouvellement urbain et de diversification urbaine.

Enquête publique

La consultation du public s'est déroulée dans les conditions prévues au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, entre le lundi 7 avril 2025 et le lundi 28 avril 2025 inclus.

Elle s'est faite sous la conduite de Monsieur Géralde BRAU désigné par arrêté du 4 mars 2025 du Préfet de la Charente-Maritime fixant les modalités de l'enquête publique.

L'enquête publique portait sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire conjointe. Dès sa nomination, le commissaire-enquêteur a pris l'attache du bureau de l'Environnement de la Préfecture de Charente-Maritime pour déterminer les dates et heures d'ouverture et de clôture de l'enquête, ainsi que celles des permanences.

Le commissaire-enquêteur a tenu permanence à la Mairie de Royan :

- Lundi 07/04/2025 de 09h00 à 12h00,
- Mercredi 16/04/2025 de 09h à 12h00,
- Lundi 28/04/2025 de 14h à 17h00,

pour recueillir les avis du public et mis à disposition deux registres d'enquête (enquête déclaration d'Utilité Publique et Enquête Parcellaire).

Durant cette période, le commissaire enquêteur a reçu 49 personnes et la participation du public a été la suivante :

- Registre papier : 18
- Observations par mail et Lettres : 9

Le commissaire-enquêteur, s'appuyant sur les éléments du dossier, les remarques et avis recueillis lors de l'enquête, ainsi que sur les réponses apportées au PV de synthèse, et après en avoir évalué les avantages et inconvénients du projet de déclaration d'utilité publique, a émis un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- de modifier le périmètre du projet par :
 - o Retrait des parcelles BI 0793, BI0794, BK0705 et BK0706,
 - o Modification de l'emprise foncière touchant les parcelles BI0637 et BI0639 par alignement de la parcelle BI0205 (précision ici faite que le rapport du commissaire enquêteur fait état de la parcelle BI0203 ce qui apparaît être une faute de frappe au regard des observations apportées par l'EPFNA au PV de synthèse ainsi que du parcellaire proche)
- Reconsidérer l'intégration de la parcelle BD0520 après consultation du propriétaire afin qu'il conserve un droit d'accès libre à son garage.

Ces recommandations ne remettent pas en cause le sens favorable de l'avis sur la DUP.

Une délibération du conseil municipal viendra lever chacune de ces recommandations, préalablement à la demande de l'arrêté de cessibilité.

Justification de l'utilité publique

L'intérêt public poursuivi par le projet est porté par la recherche de la commune de Royan de répondre à l'objectif non atteint dans le moment de 25% de logements sociaux fixé pour Royan par la loi SRU. Le projet retient une part de 60% au bénéfice de logements sociaux.

En raison de son attractivité balnéaire et saisonnière la ville de Royan est caractérisée par une forte spéculation foncière avec un parc important de résidences secondaires. Les prix pratiqués sont élevés et rendent difficile l'accession au logement aux populations les plus modestes.

Les projets de « Brochet Les Boudins », « Les Tries Chassot » et « Les Loutres » s'inscrivent pour 700 logements dans un projet d'aménagement public plus large avec un autre site « La Perche », pour un total cible de production de 200 logements sociaux alors que les objectifs SRU fixent 1700 logements pour Royan. Le projet d'aménagement futur sur le secteur de « La Perche » répond à la réduction du déficit en logements sociaux en contribuant à la production de 700 logements dont une part de 60% attribuée au logement social venant s'ajouter à la production de logements envisagés sur le site de La Perche.

La maîtrise de la réserve foncière sur ces trois sites recherchée par le projet de Déclaration d'Utilité Publique permettra de développer le projet d'aménagement urbain visant la production de 700 logements dont 60% qui seront réservés aux logements sociaux et aura vocation à réduire le retard pris par la ville de Royan dans la recherche de la réalisation des objectifs attribués par la loi SRU.

Cet état de fait est à même de qualifier du besoin et de l'urgence de réalisation du projet.

Considérant par ailleurs, que le bilan avantage / inconvénient est largement en faveur de l'intérêt général et bénéficiera nettement aux administrés Royannais.

En ce sens, la demande de DUP relève bien de l'utilité publique.

Vu pour être
annexé à mon Arrêté
du 03 FEV. 2026

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Emmanuel CAYRON